WONINGBROCHURE

Welkom thuis.



OOSTMAASLAAN 455 • ROTTERDAM

Vraagprijs
€ 350.000 k.k.

funda NVM DYNAMIS OOMS



“Hier zie ik mezelf wel wonen”



Wat **leuk** dat je interesse hebt in deze woning!

Jij kunt hier iedere dag wakker worden met de stad aan je voeten. En geloof ons: dit uitzicht verveelt werkelijk nooit! De skyline van Rotterdam, het Noordereiland met de karakteristieke Hef, het water met zijn voorbijtrekkende schepen en de levendige Maasboulevard, waar fietsers en hardlopers elkaar passeren. Dát is wonen aan de Oostmaaslaan 455.

De royale woonkamer met open keuken biedt volop ruimte voor zowel een comfortabele zithoek als een gezellige eethoek. Maar het absolute pronkstuk? Dat is zonder twijfel het op het westen gelegen balkon. Een heerlijke plek om urenlang te genieten van alles wat zich voor je ogen afspeelt. Overdag de dynamiek van de stad, terwijl je 's avonds wordt getrakteerd op een schitterend uitzicht over de verlichte skyline.

* Lees de volledige woningtekst verderop in deze brochure.



Appartement

Soort	portiekflat
Type	appartement
Bouwjaar	1979
Balkon	west
Verwarming	c.v.-ketel (Kombi kampakt HRE, 2016)
Parkeergelegenheid	openbaar parkeren, betaald parkeren, parkeervergunningen



woonoppervlakte
63 m²

inhoud
204 m³

aantal woonlagen
1

slaapkamers
1

overige inpandige ruimte
-

gebouwgebonden buitenruimte
4 m²

externe bergruimte
4 m²









Omschrijving

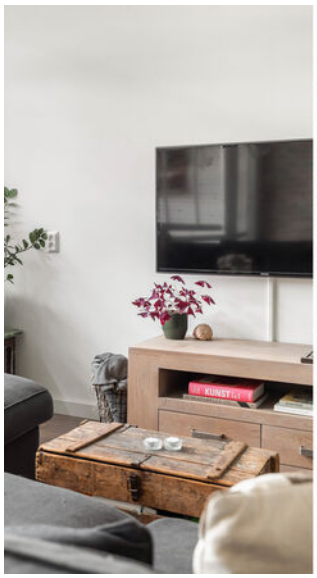
Entree in het lichte atrium, ruime hal met bellentableau en brievenbussen. Deze ruime hal geeft toegang tot het trappenhuis of lift.

Je stapt binnen in de ruime hal, waar voldoende plek is voor het opbergen van jassen en schoenen. Vanuit de hal loop je door naar de royale woonkamer, die volledig is georiënteerd op het indrukwekkende uitzicht over de rivier, met de Rotterdamse skyline als decor. Dankzij de grote raampartijen is dit een heerlijk lichte leefruimte. De lichte pvc-vloer zorgt voor een rustige, moderne uitstraling en draagt bij aan de prettige sfeer.

De open keuken sluit mooi aan op de woonkamer en is in 2016 vernieuwd. Uiteraard is deze voorzien van diverse apparatuur, waaronder een vaatwasser, kookplaat met afzuigkap, oven en koelkast. Ook de hal en toiletruimte zijn in 2016 vernieuwd en verbouwd.






















Sicilian
OLIVES
CAFE







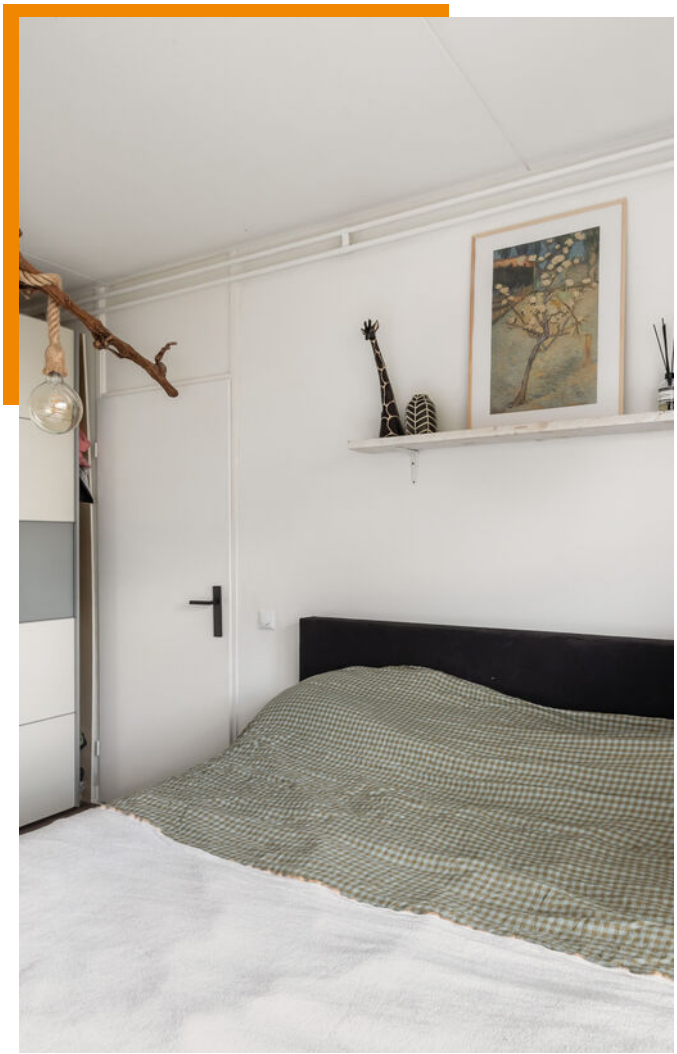


Omschrijving

De slaapkamer bevindt zich aan de koele achterzijde van het appartement. Een fijne, rustige ruimte met voldoende plek voor een groot bed en een royale kastenwand. De badkamer is in 2020 vernieuwd en beschikt over een wastafelmeubel en een douche. Het toilet is separaat en bereikbaar vanuit de hal.

Berging
Op de begane grond van het gebouw bevindt zich een eigen berging van circa 6 m . Ideaal voor het opbergen van extra spullen, koffers en bijvoorbeeld seizoensgebonden items.







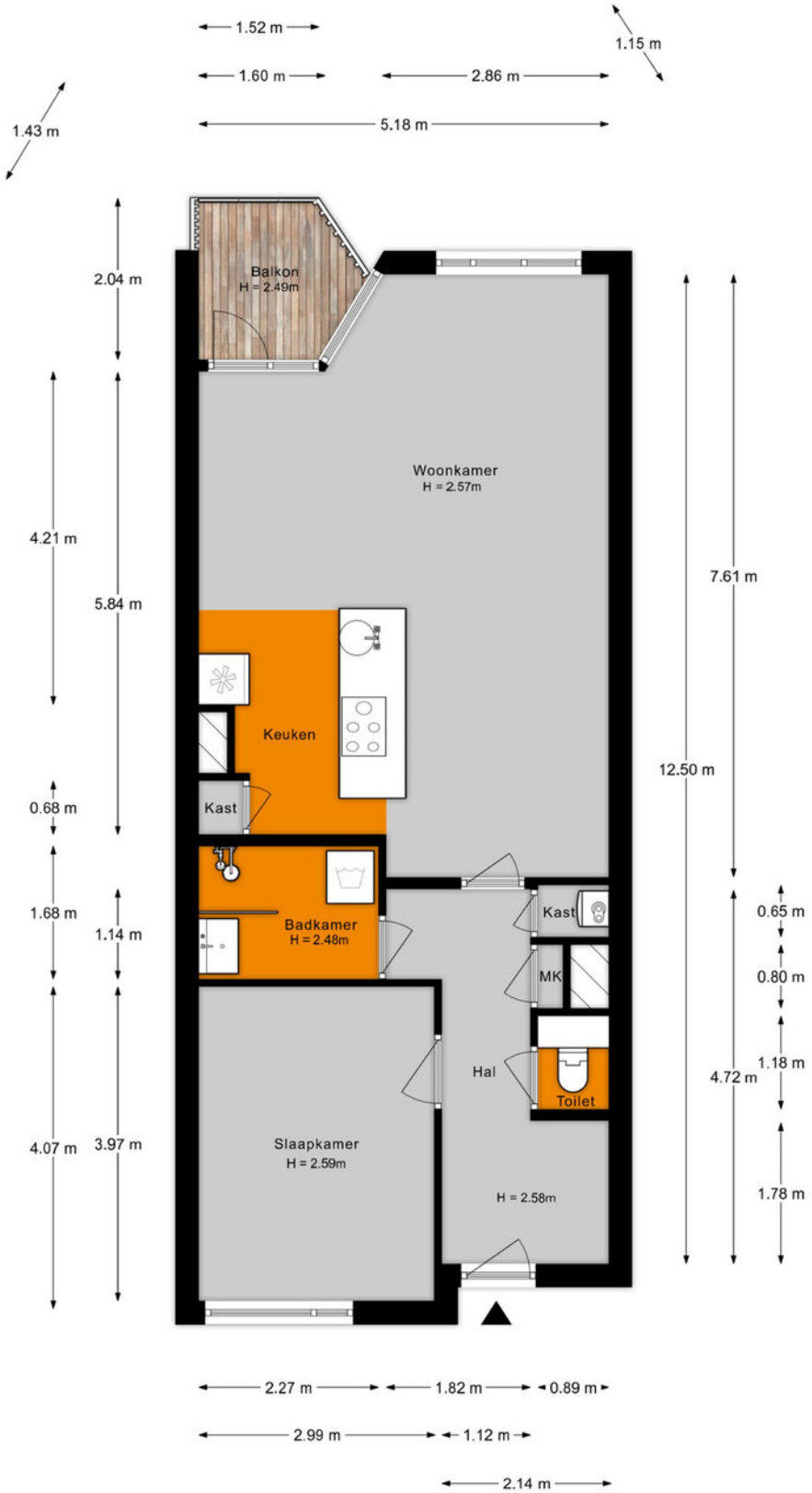


Omgeving

Het appartement ligt in de wijk Struisenburg, onderdeel van het stadsdeel Kralingen-Crooswijk. Een centrale locatie, met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. Winkels, scholen en de Erasmus Universiteit bevinden zich in de nabije omgeving. Ook liefhebbers van sport en ontspanning zitten hier helemaal goed. Trek je hardloopschoenen aan en ontdek de Rotterdamse allure tijdens een rondje over de Willemsbrug, het Noordereiland en de Erasmusbrug, of kies voor een ontspannen ronde om de Kralingse Plas. Het bruisende centrum bereik je binnen circa 5 minuten fietsen. Ideaal voor een middagje winkelen, een diner of een bezoek aan de gezellige terrassen en de markt op de Binnenrotte.

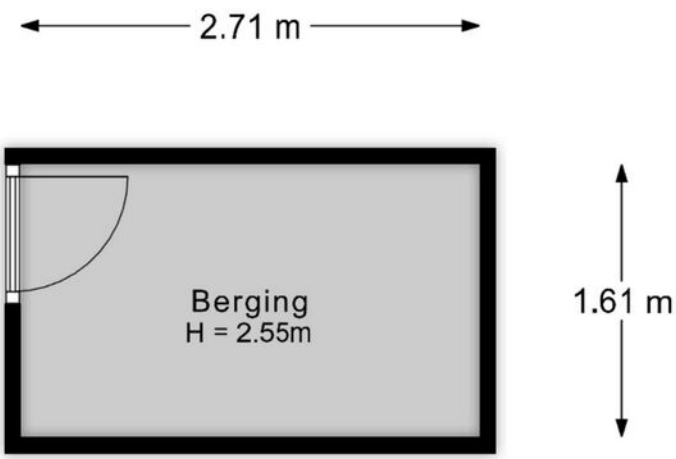






De plattegronden zijn indicatief en voor promotionele doeleinden geproduceerd.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
Woningperspectief.nl

Plattegrond



De plattegronden zijn indicatief en voor promotionele doeleinden geproduceerd.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
Woningperspectief.nl

Plattegrond



Plattegrond

OOMS MAKELAARS

Volledige woning informatie

Jij kunt hier iedere dag wakker worden met de stad aan je voeten. En geloof ons: dit uitzicht verveelt werkelijk nooit! De skyline van Rotterdam, het Noordereiland met de karakteristieke Hef, het water met zijn voorbijtrekkende schepen en de levendige Maasboulevard, waar fietsers en hardlopers elkaar passeren. Dát is wonen aan de Oostmaaslaan 455.

De royale woonkamer met open keuken biedt volop ruimte voor zowel een comfortabele zithoek als een gezellige eethoek. Maar het absolute pronkstuk? Dat is zonder twijfel het op het westen gelegen balkon. Een heerlijke plek om urenlang te genieten van alles wat zich voor je ogen afspeelt. Overdag de dynamiek van de stad, terwijl je 's avonds wordt getrakteerd op een schitterend uitzicht over de verlichte skyline.

Het appartement ligt in de wijk Struisenburg, onderdeel van het stadsdeel Kralingen-Crooswijk. Een centrale locatie, met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. Winkels, scholen en de Erasmus Universiteit bevinden zich in de nabije omgeving. Ook liefhebbers van sport en ontspanning zitten hier helemaal goed. Trek je hardloopschoenen aan en ontdek de Rotterdamse allure tijdens een rondje over de Willemsbrug, het Noordereiland en de Erasmusbrug, of kies voor een ontspannen ronde om de Kralingse Plas.

Het bruisende centrum bereik je binnen circa 5 minuten fietsen. Ideaal voor een middagje winkelen, een diner in een van de vele restaurants of een bezoek aan de gezellige terrassen en de markt op de Binnenrotte. Ook station Rotterdam Blaak en de oprit naar de A16 liggen op korte afstand. Kortom: een heerlijke combinatie van stedelijke levendigheid, uitstekende bereikbaarheid en bovenal een uitzicht om iedere dag opnieuw van te genieten!

INDELING
Entree in het lichte atrium, ruime hal met bellentableau en brievenbussen. Deze ruime hal geeft toegang tot het trappenhuis of de lift.

4e verdieping:
Je stapt binnen in de ruime hal, waar voldoende plek is voor het opbergen van jassen en schoenen. Vanuit de hal loop je door naar de royale woonkamer, die volledig is georiënteerd op het indrukwekkende uitzicht over de rivier, met de Rotterdamse skyline als decor. Dankzij de grote raampartijen is dit een heerlijk lichte leefruimte. De lichte pvc-vloer zorgt voor een rustige, moderne uitstraling en draagt bij aan de prettige sfeer.

De open keuken sluit mooi aan op de woonkamer en is in 2016 vernieuwd. Uiteraard is deze voorzien van diverse apparatuur, waaronder een vaatwasser, kookplaat met afzuigkap, oven en koelkast. Ook de hal en toiletruimte zijn in 2016 vernieuwd en verbouwd.

De slaapkamer bevindt zich aan de koele achterzijde van het appartement. Een fijne, rustige ruimte met voldoende plek voor een groot bed en een royale kastenwand. De badkamer is in 2020 vernieuwd en beschikt over een wastafelmeubel en een douche. Het toilet is separaat en bereikbaar vanuit de hal.

Berging
Op de begane grond van het gebouw bevindt zich een eigen berging van circa 6 m . Ideaal voor het opbergen van extra spullen, koffers en bijvoorbeeld seizoensgebonden items.

Buitenruimte
Het balkon is gelegen op het zuidwesten en vormt misschien wel de mooiste plek van het appartement. Dankzij de gunstige ligging kun je hier al vroeg in het seizoen heerlijk buiten zitten en volop genieten van de middag- en avondzon. In de zomer is het de ideale plek om de dag ontspannen af te sluiten, terwijl je in de winter geniet van de schitterende lichtjes van de stad. En wat dacht je van het uitzicht op de vuurwerkshow tijdens Oud & Nieuw? Eén ding is zeker: dit uitzicht verveelt werkelijk nooit!

BIJZONDERHEDEN:
- woonoppervlakte: ca. 63m ;
- fenomenaal uitzicht over de Maas en de Rotterdamse skyline;
- toplocatie met alle dagelijkse voorzieningen om de hoek;
- balkon gelegen op het westen;
- netjes afgewerkt en ruimtelijk ingedeeld;
- gelegen op ondererfpacht van Woonstad: afgekocht tot 1-12-2065;
- zelfbewoningsplicht (met uitzondering voor eerstegraads familie);
- actieve Vereniging van Eigenaren met een maandelijkse bijdrage van ca. € 148,-;
- Oplevering in overleg.

Bel of e-mail Ooms Makelaars direct voor een vrijblijvende afspraak, vanzelfsprekend ook mogelijk op een zaterdag. Ooms behartigt de belangen van de verkopende partij. Neem uw eigen NVM-aankoopmakelaar mee.

KOOPOVEREENKOMST
Van een juridische overeenkomst is pas sprake als de koopovereenkomst door zowel verkoper als koper is ondertekend. De volgende clausules zullen van toepassing zijn:
- Ouderdomsclausule en asbestclausule (vanwege bouwjaar).

DISCLAIMER
Alle verstrekte informatie moet beschouwd worden als een uitnodiging tot het doen van een bod of om in onderhandeling te treden. Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze woninginformatie.

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

De teksten en impressies bedoeld om een goede indruk te geven van het object. Aan de inhoud ervan is de grootst mogelijke zorg besteed. Desondanks is alle informatie nadrukkelijk onder voorbehoud. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen			X
- Lampen slaapkamer		X	
- Sensor lampen CV/Voorraadkast	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie			X
- koffiezetapparaat		X	
Keukenaccessoires, te weten			
- 4x wandplank	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting		X	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- Balkonbar			X
- Terrastegels 1m x 1m			X

MAAK VAN DIT HUIS JE THUIS

Vier tips.



1.

Ben je op huizenjacht? Dan is het belangrijk om te weten wat je te besteden hebt. Laat een berekening maken door de onafhankelijke adviseur van Ooms Financieel Adviseurs. Zo weet je snel en nauwkeurig wat jouw financiële mogelijkheden zijn.

2.

Je weet nu wat je kunt en wilt betalen – en deze woning past binnen jouw budget. Geweldig! Tijd voor de volgende stap: het uitbrengen van een bod. Spannend, maar o zo belangrijk voor jouw nieuwe thuis.

3.

Je bod is geaccepteerd – gefeliciteerd! Nu is het tijd om een goede taxateur en notaris te regelen. Daarmee maak je deze droomwoning officieel van jou. De sleutel ligt bijna in je hand.

4

Verhuizen? Denk verder dan dozen inpakken. Regel op tijd je internetverbinding – je wilt natuurlijk niet zonder wifi zitten. En als je eenmaal gesetteld bent: check ook meteen je verzekeringen. Zo begin je écht zorgeloos aan je nieuwe hoofdstuk.

Financieel advies en verzekeringen

Het is jouw woning, jouw leven, jouw toekomst. Daarom verdien je financieel advies dat écht past bij jou: bij je situatie, je levensfase en zelfs je karakter. Want alleen dan kun je met vertrouwen de juiste keuzes maken.

Er komt veel op je af als je op zoek bent naar een nieuw woning. Heb je al een woning? Dan wil je weten of je daar nog overwaarde uit kunt halen. Je wilt vooral inzicht in wat er voor jou verandert, en wat er financieel allemaal bij komt kijken. We helpen je graag bij het vinden van een passende hypotheek. En ook als je je hypotheek wilt oversluiten, kun je bij ons terecht.

Onafhankelijk
Bij ons kun je terecht voor financieel advies, hypotheekadvies, verzekeringsadvies, vermogensadvies en ieder ander financieel vraagstuk. En nog belangrijker: Ooms Financieel Adviseurs werkt volledig onafhankelijk.

Hypotheek
Of je nu een woning koopt, verbouwt of verduuzaamt, je hypotheek moet passen bij jouw persoonlijke situatie.

Je persoonlijke adviseur helpt je om de juiste keuzes te maken, voor nu én later.

Verzekeringen
Ook voor verzekeringen kijken we naar jouw situatie. Ben je jong, dan kan een overlijdensrisicoverzekering voordelig uitpakken. Houd naast je hypotheek rekening met een paar tientjes extra per maand voor goede basisverzekeringen. Zo ben je goed voorbereid en voorkom je verrassingen.

We luisteren graag naar jouw verhaal en denken met je mee. Of het nu gaat om het kopen van een woning, het afsluiten van een hypotheek of het regelen van je verzekeringen: jouw wensen staan centraal. Neem gerust contact met ons op. Samen zorgen we ervoor dat jij met een gerust hart kunt wonen, leven en vooruitkijken.



OVERIGE DIENSTEN

Ik wil mijn woning **verkopen**

We kennen jouw wijk, jouw straat en jouw potentiële kopers. Onze ervaren makelaars bepalen samen met jou de optimale vraagprijs en realiseren aantoonbaar het beste verkoopresultaat.

- Sneller verkocht dan gemiddeld
- Kleiner verschil tussen vraagprijs en koopsom dan elders
- Lokale én regionale dekking en marketing

Ik wil een woning **kopen**

Je staat op het punt een woning te kopen: één van de grootste beslissingen in je leven. Dat vraagt om deskundigheid, ervaring, een realistische blik en onafhankelijk advies. Daarom neem je een aankoopmakelaar mee.

- We brengen je woonwensen in kaart en geven realistisch advies
- Je vindt jouw ideale woning vaak via van onze aankoopdienst Copaan
- Je krijgt op het juiste moment eerlijk advies en praktische hulp

Ik wil mijn woning laten **taxeren**

Of je nu een huis koopt, gaat verbouwen of je hypotheek wilt oversluiten – dan heb je een taxatierapport nodig. Onze taxateurs kennen de regio en leveren een leesbaar, betrouwbaar en door alle partijen geaccepteerd rapport.

- Objectief en betrouwbaar
- Een taxatierapport binnen 5 werkdagen na opname
- En dat alles tegen een aantrekkelijk tarief

OOMS MAKELAARS

Ons team.

Vragen over deze woning of hulp nodig bij het vinden van jouw droomhuis? Ons team staat voor je klaar met persoonlijk advies passend bij jouw situatie. Door ruim 90 jaar ervaring in de makelaardij kennen wij écht iedere wijk van Rotterdam op ons duimpje, waardevolle kennis die bij zowel aankoop als verkoop het verschil maakt. **Met Ooms heb je alles onder controle, van A tot Z!**



Youness Daief
Assistent Makelaar

088 - 424 0292 | y.daief@ooms.com



Stephanie Schaaij - de Raadt
NVM Register Makelaar

06-45635203
088-4240174 | s.de.raadt@ooms.com



Esmee Waaijer
NVM Makelaar

06-13217548
088-4240193 | e.waaijer@ooms.com



Ton Beije
NVM Makelaar

088-4240281 | t.beije@ooms.com



Christian de Loor
Assistent Makelaar

06-82670215 | c.de.loor@ooms.com



Vail Hoff
Commercieel Medewerker Wonen

088 - 424 0 176 | v.hoff@ooms.com



Alexandra de Gier
Commercieel Medewerker Wonen

010-4248880 | rotterdam@ooms.com



Richendrick Balentina
Assistent Makelaar

088 - 4240250 | r.balentina@ooms.com

Myrthe Janssen
Commercieel medewerker wonen

088 - 424 0289 | m.janssen@ooms.com

OOMS MAKELAARS

Extra informatie.

Schriftelijkheidsvereiste
Voor jou als particulier geldt dat er pas sprake is van een juridische overeenkomst zodra de koopovereenkomst door zowel jou als de verkoper is ondertekend.

Onderhoud
De beoordeling van de staat van onderhoud gebeurt op basis van visuele waarnemingen, in relatie tot de leeftijd van het object. Een uitgebreide bouwkundige keuring valt buiten het kader van deze brochure. Het is jouw verantwoordelijkheid als koper om aanvullend onderzoek te (laten) doen. In overleg met de verkoper kun je op eigen kosten een bouwkundige keuring laten uitvoeren of andere adviseurs raadplegen voor een goed beeld van de onderhoudsstaat.

Aansprakelijkheid
De informatie in deze brochure is een globale omschrijving van het object. Een deel van de gegevens is afkomstig van derden. We hebben de informatie met zorg verwerkt, maar kunnen geen aansprakelijkheid aanvaarden voor eventuele onjuistheden. Aan deze brochure kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.

Koopakte
De koopakte wordt opgesteld volgens het model van de NVM.

Ontbinding
De termijn voor eventuele ontbindende voorwaarden, zoals het verkrijgen van financiering, wordt met elkaar besproken tijdens het onderhandelingstraject nadat er overeenstemming is bereikt.

Zekerheidsstelling
De waarborgsom of bankgarantie bedraagt 10% van de koopsom. Als koper moet je dit bedrag binnen 6 weken na het bereiken van overeenstemming deponeren bij de notaris.

Bedenktijd
De koper die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 00.00 uur op de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte akte (in kopie) aan de koper ter hand wordt gesteld. Deze objectinformatie beoogt geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot mogelijk aanwezige gebreken in de woning.

De informatie die is vermeld, is verkregen van de eigenaar/verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling om de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht.

Onderzoeksplicht koper + mededelingsplicht
Volgens het Burgerlijk Wetboek heeft de verkoper een mededelingsplicht en jij als koper een onderzoeksplicht. Jij bent zelf verantwoordelijk voor het beoordelen of de woning geschikt is voor het gebruik dat jij ervan wilt maken. Het is dan ook aan te raden om hiervoor een bouwkundig expert in te schakelen.

Mededeling tot verkoop
Alle verstrekte informatie in deze brochure geldt als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Een bod dat gelijk is aan de vraagprijs leidt dus niet automatisch tot een koopovereenkomst.

Biedverloop
Het biedproces bij onderhandelingen over onroerend goed kent verschillende bijzonderheden. Bespreek deze vooraf met de makelaar, zodat je goed voorbereid bent.

Gunning
De verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor om het object te gunnen aan een gegadigde van zijn of haar keuze. Er is pas sprake van een overeenkomst wanneer er overeenstemming is over de koopsom, oplevering, eventuele aanvullende voorwaarden en roerende zaken, én wanneer de koopovereenkomst is ondertekend.

Koopakte
Tenzij anders afgesproken, gelden de standaardregels zoals vastgelegd in het model van de koopakte van de NVM, Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis. De waarborgsom (of bankgarantie) bedraagt gebruikelijk 10% van de koopsom en wordt voldaan aan de notaris. Voorbehouden – zoals het verkrijgen van een hypotheek of Nationale Hypotheek Garantie – worden alleen opgenomen als deze tijdens de onderhandelingen zijn afgesproken. Eventuele aanvullende clausules uit deze brochure worden opgenomen in de koopakte. In plaats van een waarborgsom te storten, kun je ook kiezen voor een bankgarantie van 10% bij de notaris, om discussie met de Belastingdienst te voorkomen.

Notariskeuze koper
Kies je als koper voor een notaris die meer dan 20 km van het pand is gevestigd? Dan komen eventuele kosten voor een volmacht voor de verkoper voor jouw rekening.

Disclaimer
Deze brochure is met grote zorg samengesteld op basis van informatie en tekeningen die door de verkoper zijn aangeleverd. Toch kunnen we geen garanties geven of aansprakelijkheid aanvaarden voor de juistheid van deze gegevens. De gebruikte meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580 en bedoeld om op een eenduidige manier de gebruiksoppervlakte te bepalen. Door interpretatieverschillen, afrondingen of praktische beperkingen kunnen meetuitkomsten toch verschillen.

BLIJF OP DE HOOGTE



Ooms weet wat er **leeft**

Actuele artikelen, interessante interviews en de laatste woningen. Volg ons op social media en meld je aan voor de nieuwsbrief.

instagram.com/
ooms_makelaars

facebook.com/
oomsmakelaarsrotterdam

linkedin.com/
company/ooms-makelaars

youtube.com/
user/OomsMakelaars

ooms.com

Aantekeningen.

Waarom Ooms?

Omdat wij **álles** voor je regelen

Heb je verkoopplannen? Dat kan een spannend avontuur zijn. Nodig ons uit voor een verkoopadviesgesprek. Bij Ooms Makelaars staan kwaliteit, persoonlijke aandacht en een goed gevoel bij onze klanten op één.

Met ons als partner heb je alles onder controle, van A tot Z.

Reken op het beste resultaat! We hebben niet voor niets de hoogste klantbeoordelingen. **Daarom Ooms.**

Je vindt het bij ons

- De meest verkopende makelaar in jouw regio
- Trotse NVM Makelaar (Preferred Funda-Partner)
- Met 10 vestigingen altijd een kantoor in de buurt!
- Jouw specialist op het gebied van woningmakelaardij, bedrijfsmakelaardij, financieel advies en taxaties
- Al bijna 100 jaar een gevestigde naam en jouw betrouwbare partner binnen vastgoed
- Persoonlijk, betrokken en een echte aanpakkersmentaliteit



Op huizenjacht?
Bel ons vandaag nog: 010 424 88 88

NVM funda DYNAMIS OOMS